

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2Co/115/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120432969  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nadežda Wallnerová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:6120432969.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Nadeždy Wallnerovej a členiek senátu JUDr. Michaely Královej a JUDr. Ivany Jahnovej v sporovej veci žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., so sídlom Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava, IČO: 36 863 971, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom Polianky 9, 841 01 Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený: JUDr. Jozefína Podhradská, advokátka, so sídlom Račianska 62, 831 02 Bratislava, IČO: 36 071 838, o zaplatenie 8.651,11 eur s príslušenstvom a zmluvnej pokuty, na odvolanie žalovaného voči rozsudku Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 07.08.2023, č.k. 5C/6/2021-184, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 07.08.2023, č.k. 5C/6/2021-184, potvrdzuje.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Mestský súd Bratislava IV rozsudkom zo dňa 07.08.2023, č.k. 5C/6/2021-184 rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 9.670,65 eur, zmluvnú pokutu 3.412,97 eur a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.512,20 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.031,97 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 343,39 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.453,09 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 633,91 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.250,70 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 619,06 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 473,93 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.352,40 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd prvej inštancie vo zvyšku žalobu zamietol. Zároveň rozhodol, že žalobca má proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Žalobca sa žalobou doručanou pôvodne na Okresný súd Banská Bystrica dňa 25.11.2020 domáhal v upomínacom konaní od žalovaného zaplatenia sumy 8.651,11 eur, vyčíslenej zmluvnej pokuty v sume 1.323,02 eur a zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % denne zo sumy 8.651,11 eur od 01.11.2020 do 25.11.2020, nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 100,35 eur a trov konania; všetko z dôvodu existencie nedoplatku vzniknutého z neplatenia preddavkových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv žalovaným podľa zmluvy o výkone správy č. XX/XXXX uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici S.. D. č. XX a XX v C. a žalobcom ako správcom. Žalovaný je v bytovom dome na ulici S.. D. č. XX a XX v C. vlastníkom X nebytových priestorov, a to

č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX. Proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 16Up 2099/2020 zo dňa 16.12.2020 podal žalovaný odpor, ktorý zdôvodnil nesprávnou sumou vyčíslenou v platobnom rozkaze oproti návrhu žalobcu v podanej žalobe; zmluvnú pokutu žalobca požadoval zaplatiť inak, ako bola príslušná povinnosť uložená v platobnom rozkaze. Namietal tiež, že nárok uplatnený v tomto konaní je nárokom zo spotrebiteľskej zmluvy, preto sa žalobca a aj konajúci súd majú riadiť ust. § 52 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) a zákona o ochrane spotrebiteľa. Konkrétne, podľa žalovaného je žalobcom požadovaná zmluvná pokuta neprijateľnou zmluvnou podmienkou v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) OZ. Žalovaný tiež poukázal na rozpor dojednanej zmluvnej pokuty s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Pokiaľ by dohodnutú zmluvnú pokutu konajúci súd nepovažoval za neplatnú, žalovaný namietal, že zmluva o výkone správy nebola z jeho strany podpísaná v súlade so spôsobom konania za žalovaného uvedeným v obchodnom registri, preto nie je pre neho ani záväzná. Podaním zo dňa 02.11.2022 žalobca navrhol súdu prvej inštancie zmenu žaloby a upresnil výpočet a výšku uplatňovanej zmluvnej pokuty tak, že navrhol, aby súd uložil žalovanému zaplatiť sumu 9.670,65 eur, zmluvnú pokutu 3.417,97 eur, a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.512,20 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.031,97 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 343,39 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.453,09 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 633,91 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.250,70 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 619,06 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 473,93 eur od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.352,40 eur od 09.07.2021 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. Súd prvej inštancie navrhnutú zmenu žaloby pripustil uznesením č.k. 5C/6/2021-151 zo dňa 16.01.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.02.2023.

3. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil skutkový stav, že dňa 02.10.2001 bola medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na ulici S.. D. č. XX a XX v C. a žalobcom ako správcou uzatvorená zmluva o výkone správy č. XX/XXXX (č.l. 10-16) podľa § 8 ZoVB. V zmysle článku IV. bod 9. zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. OZ vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do zaplatenia, najmenej však 25,- Sk. Za deň zaplatenia (úhrady) sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet s uvedením variabilného symbolu, ktorý správca oznámil dlžníkovi. Súd prvej inštancie ďalej v súvislosti s podpísaním uvedenej zmluvy zistil, že v jej podpisovej (tabuľkovej) časti (č.l. 14, 15) chýba podpis siedmich vlastníkov bytov, konkrétne vtedajšej vlastníčky bytu č. XX, vlastníkov bytu č. XX, vlastníčky bytu č. XX, vlastníkov bytu č. XX, č. XX, vlastníčky bytu č. XX a napokon vlastníkov bytu č. XXX, nachádzajúcich sa vo vchode č. XX bytového domu. S ohľadom na vchod č. XX bol za žalovaného pripojený jeden podpis vtedajšieho predsedu predstavenstva, P. E. Č., a to v súvislosti s pätnástimi bytmi - č. X, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XXX, a č. XXX. Pokiaľ ide o vlastníkov bytov vo vchode č. XX, v tabuľkovej časti uvedenej zmluvy (č.l. XX) chýba podpis štyroch vlastníkov bytov, a to vlastníčky bytu č. XX, č. XX, vlastníka bytu č. XX a bytu č. XXX. Za žalovaného bol s ohľadom na vchod č. XX pripojený jeden podpis, P. E. Č., vtedajšieho predsedu predstavenstva, a to v súvislosti s trinástimi bytmi, konkrétne č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XXX a č. XXX. Tabuľková časť zmluvy obsahovala celkovo miesto pre podpis XX bytov vo vchode č. XX a XX bytov vo vchode č. XX. Celkový počet bytov podľa zmluvy o výkone správy, t.j. XX zodpovedá aj počtu bytov zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom C., katastrálnym odborom, pre katastrálne územie M. H. N., ktoré ako prílohu k žalobe predložil žalobca (č.l. 23-31). K zmluve o výkone správy je pripojený hárok papiera (č.l. 16), na ktorom je rukou napísaný text „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a nasledujú dva podpisy, z ktorých prvý je totožný s podpisom uvedeným v podpisovej (tabuľkovej) časti zmluvy a druhý v zmysle vyjadrenia žalobcu predstavuje podpis P. K. D., vtedajšieho člena predstavenstva žalovaného, ako to potvrdila aj právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní konanom dňa 07.08.2023. Zo žalobcom k žalobe pripojeného LV č. XXXX ďalej súd prvej inštancie zistil, že žalovaný je na základe žiadosti o zápis č. XXXX/TÚ/XX zo dňa 06.04.2004 vlastníkom piatich nebytových priestorov, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX vo vchode č. XX bytového domu so súpisným číslom XXXX a štyroch nebytových priestorov, a to č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX vo vchode č. XX uvedeného bytového domu. Pokiaľ ide o istinu, ktorej zaplatenia sa žalobca domáhal voči žalovanému na základe podanej žaloby a v znení návrhu na jej zmenu zo dňa 02.11.2022, súd prvej inštancie z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním každého z nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného (č.l. 100-117) zistil,

že žalobca voči žalovanému za obdobie roku 2020 eviduje nedoplatky za služby a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv, ktoré po vyúčtovaní predstavujú skutočný náklad (a sú aj uvedené v príslušnom vyúčtovaní ako položka „skutočný náklad“) v sume 1.512,20 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 2.031,97 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 343,39 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 1.453,09 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 633,91 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 1.250,70 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 619,06 eur za nebytový priestor č. XXX, v sume 473,93 eur za nebytový priestor č. XXX a v sume 1.352,40 eur za nebytový priestor č. XXX, čo celkom predstavuje sumu 9.670,65 eur. Žalobca poslal žalovanému uvedené vyúčtovania poštou, žalovaný tieto prevzal dňa 08.06.2021 ako to vyplýva z doručeníek pripojených ku každému z vyúčtovaní. Na pojednávaní konanom dňa 07.08.2023 právna zástupkyňa žalovaného uviedla, že v súvislosti s doručeným vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov žalovaný u žalobcu nepodal reklamáciu. Súd prvej inštancie uviedol, že žalobca v návrhu na zmenu žaloby zo dňa 02.11.2022 požadoval od žalovaného zaplataenie totožnej sumy, t.j. 9.670,65 eur. Z predloženého vyúčtovania nákladov spojených s užívaním každého z nebytových priestorov žalovaným, konkrétne z časti informácie o platbách na strane 2 vyúčtovania, stĺpec „predpis (€)“ súd prvej inštancie ďalej zistil, že za nebytový priestor č. XXX bola výška predpisu mesačnej zálohovej platby v sume 116,68 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 170,23 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 28,93 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 118,26 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 53,25 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 104,85 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 52,- eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 39,86 eur a za nebytový priestor č. XXX v sume 113,37 eur. Keďže žalovaný uvedené preddavkové platby žalobcovi nezaplatil, zmluvná pokuta vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania so zaplataením jednotlivých mesačných platieb žalovaným v období od 01.01.2020 do prevzatia vyúčtovania nákladov žalovaným dňa 08.06.2021 predstavuje s ohľadom na nebytový priestor č. XXX sumu 499,37 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 728,58 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 123,82 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 506,15 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 227,90 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 448,75 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 222,57 eur, nebytový priestor č. XXX sumu 170,61 eur a za nebytový priestor č. XXX sume 485,22 eur, čo celkom predstavuje sumu 3.412,97 eur. Žalobca, pokiaľ ide o vyčíslenú zmluvnú pokutu, v návrhu na zmenu žaloby zo dňa 02.11.2022 požadoval od žalovaného zaplataenie sumy 3.417,97 eur.

4. Súd prvej inštancie právne vec posúdil podľa ustanovení § 151 ods. 1, § 186 ods. 2, § 282 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 3 ods. 1, § 6 ods. 1 a 3, § 8 ods. 1, § 9 ods. 2, § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 a 2, § 8b ods. 1 písm. e), § 10 ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZoVB“), § 40 ods. 3, § 46 ods. 1 a 2, § 139 ods. 1 a 2, § 544 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu (ďalej len „OZ“), § 13 ods. 1 veta druhá, § 243 ods. 1 a 3 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu (ďalej len „ObZ“). Súd prvej inštancie na vyriešenie právnych otázok týkajúcich sa uzatvorenia zmluvy o výkone správy dňa 02.10.2001 aplikoval v tom čase účinné právne predpisy; na posúdenie existencie povinností žalovaného, ktorých splnenia sa žalobca domáha v tomto konaní, súd prvej inštancie aplikoval právne predpisy účinné v čase vzniku týchto povinností. Skonštatoval, že v prejednávanej veci došlo v súvislosti s výkonom správy bytového domu so súpisným číslom XXXX na ulici S.. D. č. XX a XX v C. k uzavretiu zmluvy o výkone správy č. XX/XXXX zo dňa 02.10.2001 v zmysle § 8 ods. 1 veta prvá ZoVB, v spojení s § 6 ods. 1 a 3 ZoVB. Pri jej uzatváraní žalobca a vtedajší vlastníci bytov postupovali v zmysle § 14 ods. 1 a 2 ZoVB, § 9 ods. 2 ZoVB, pričom vlastníci bytov platne rozhodli o takejto forme správy bytového domu s poukazom na § 3 ods. 1 ZoVB v spojení s § 139 ods. 1, 2 OZ. Uvedenú zmluvu podpísalo 50 vtedajších vlastníkov bytov, nepodpísalo ju 11 vlastníkov bytov. Pokiaľ žalovaný v konaní namietal, že v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy nebytové priestory, ktorých je vlastníkom, neexistovali, súd prvej inštancie poukázal na § 9 ods. 2 v spojení s § 6 ods. 3 ZoVB, v zmysle ktorých právny úkon (uzatvorenie uvedenej zmluvy) zaväzuje aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom je vylúčené, aby v jednom bytovom dome boli viaceré formy jeho správy. Pretože v čase zapísania nebytových priestorov na príslušný list vlastníctva v prospech žalovaného bola v súvislosti s výkonom správy bytového domu uzatvorená zmluva o výkone správy, žalovaný sa stal jej zmluvnou stranou popri ostatných vlastníkoch bytov uvedeného bytového domu. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal tým, že žalovaný tiež v konaní namietal, že zmluvu nepodpísal spôsobom ustanoveným vo výpise z obchodného registra, pričom z uvedeného dôvodu táto zmluva ani nie je platne uzatvorená, pretože s ňou nevyjadřila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Súd prvej inštancie s týmto tvrdením

žalovaného nesúhlasil. V priebehu celého konania žalovaný netvrdil, že podpisy na zmluve nepatria jeho štatutárnemu orgánu, len namietal, že podpis druhého člena je na samostatnom neočíslovanom papieri pripojenom k zmluve o výkone správy, kde je len bez dátumu uvedený text „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a nasledujú dva podpisy. Súd prvej inštancie takýto spôsob konania štatutárneho orgánu žalovaného považoval za uskutočnený v súlade s § 243 ods. 3 ObZ v spojení s § 40 ods. 3 OZ. V posudzovanom prípade súd prvej inštancie považoval za dostatočné pre splnenie požiadavky podpísania dvomi členmi štatutárneho orgánu žalovaného, že na hárku papiera pripojenom k zmluve bol žalovaný označený svojou skratkou „SBD Ba IV“, tento bol ďalej identifikovaný ako vlastník bytov (keďže v čase uzavretia uvedenej zmluvy nebytové priestory ešte neboli na príslušnom liste vlastníctva zapísané), ďalej bol vyjadrený súhlas a napokon pripojené podpisy dvoch osôb, z ktorých podpis jednej bol totožný s podpisom v tabuľkovej (podpisovej) časti zmluvy. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti považoval za opodstatnené aj vysvetlenie žalobcu, že takýmto spôsobom žalovaný obvykle podpisoval zmluvy o výkone správy aj v iných prípadoch, kde sa vyžadovalo pripojenie veľkého množstva podpisov za žalovaného ako vlastníka bytov a nebytových priestorov. V neposlednom rade súd prvej inštancie dal do pozornosti žalovaného, že pokiaľ by mala byť uvedená zmluva o výkone správy neplatná ako to tvrdí, žalovaný nemal dôvod uznať nárok žalobcu na zaplatenie príslušných plnení (istiny) v tomto konaní, keďže tieto si voči nemu žalobca uplatňuje práve z dôvodu uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Súd prvej inštancie preto s ohľadom na vyššie uvedené považoval všetky uvedené námietky žalovaného za neopodstatnené a uzatvoril, že zmluva o výkone správy č. XX/XXXX zo dňa 02.10.2001 je pre žalovaného ako vlastníka deviatich nebytových priestorov právne záväzná.

5. Súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný ďalej v priebehu konania namietal neplatnosť dojednania zmluvnej pokuty, ktorej zaplatenia sa žalobca v tomto konaní voči nemu domáha, pre nedodržanie písomnej formy v zmysle § 544 ods. 2 OZ. Súd prvej inštancie poukázal na svoju právnu argumentáciu, v zmysle ktorej žalovaný zmluvu o výkone správy platne podpísal, preto aj ustanovenie článku IV. ods. 9 uvedenej zmluvy obsahujúce dojednanie zmluvnej pokuty v prípade omeškania je platne dojednané v písomnej forme tak, ako to vyžaduje cit. ust. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal námietkou žalovaného, že zmluva o výkone správy predstavuje spotrebiteľskú zmluvu, na ktorú je potrebné aplikovať príslušné ustanovenia OZ, predovšetkým § 52 a nasl. cit. zák. Podľa žalovaného predstavuje zmluvná pokuta vo výške 0,1 % z dlžnej sumy denne neprimeranú zmluvnú podmienku podľa § 53 ods. 4 písm. k) OZ, resp. je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Súd prvej inštancie, vychádzajúc zo záverov uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veľkom senáte sp.zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28.04.2021, sa stotožnil s právnym názorom žalovaného, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter. Súd prvej inštancie preto túto zmluvu posúdil aj s ohľadom na § 298 CSP, a v uvedenej zmluve nezistil existenciu neprijateľnej podmienky. Za neprijateľnú podmienku súd prvej inštancie nepovažoval ani článok IV. bod 9 obsahujúci dojednanie o zmluvnej pokute vo výške 0,1 % z dlžnej sumy denne. Súd prvej inštancie uviedol, že v posudzovanom prípade je zmluvná pokuta v uvedenej výške dojednaná pre prípad omeškania s platením preddavkových platieb alebo platieb vyplývajúcich z vyúčtovania zo strany jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcovi. Každý deň omeškania s úhradou pritom môže mať veľký vplyv na schopnosť správcu zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie všetkých bytov a nebytových priestorov. Správca, t.j. v posudzovanom prípade žalobca, je pritom povinný uhrádzať preddavky jednotlivým poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. V neposlednom rade súd prvej inštancie poukázal na to, že výnos zo zmluvných pokút a úrokov z omeškania nepatrí žalobcovi ako správcovi, ale v zmysle § 10 ods. 2 písm. e) ZoVB predstavuje príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu. Súd prvej inštancie preto, s ohľadom na charakter zabezpečovanej povinnosti (platiť preddavkové platby a nedoplatky z vyúčtovania včas, aby nedošlo ku ohrozeniu dodávok energií všetkým - aj riadne platiacim - vlastníkom bytov a nebytových priestorov) a právne postavenie správcu, ktorý len vymáha uvedenú zmluvnú pokutu (patriacu do fondu prevádzky, údržby a opráv), považoval dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy v zmluve o výkone správy za platné. Z rovnakých dôvodov súd prvej inštancie toto dojednanie nepovažoval za rozporné s ustanovením § 3 OZ. V tejto súvislosti poukázal aj na ustálenú rozhodovaciu prax odvolacích súdov, napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 8Co/115/2019 zo dňa 28.01.2020 alebo rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 5Co/16/2010 zo dňa 03.02.2010. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný ako vlastník deviatich nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom 6146 na ulici S.. D. č. XX a XX v C. je v zmysle § 10 ods. 1 veta prvá ZoVB povinný v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný na pojednávaní dňa 07.08.2023 uznal pohľadávku žalobcu predstavujúcu vyčíslený nedoplatok za služby a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv za rok

2020 v sume 9.670,65 eur. Keďže žalobca v zmysle § 282 CSP nenavrhol vydanie rozsudku pre uznanie nároku v tejto časti, súd prvej inštancie takýto rozsudok nemohol vydať, avšak s ohľadom na § 186 ods. 2 CSP mal za preukázanú skutočnosť, že žalobca eviduje voči žalovanému dlh v sume 9.670,65 eur predstavujúci nedoplatok za služby a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv za rok 2020. Pokiaľ ide o žalobcom požadovanú zmluvnú pokutu vyčíslenú ku dňu doručenia ročného zúčtovania žalovanému, súd prvej inštancie s ohľadom na vyslovený právny záver o platnosti dojednania tejto zmluvnej pokuty mal za preukázané, že žalobcovi vzniklo právo domáhať sa voči žalovanému zaplatenia sumy 3.412,97 eur. Keďže žalobca si v konaní uplatňoval voči žalovanému z tohto dôvodu zaplatenie sumy 3.417,97 eur, súd prvej inštancie v prevyšujúcom rozsahu, ktorý predstavuje 5,- eur, nárok žalobcu zamietol. Pokiaľ žalobca v konaní požadoval od žalovaného zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške určenej percentuálne odo dňa nasledujúceho po doručení ročného zúčtovania, súd prvej inštancie tomuto návrhu v celom rozsahu vyhovel, keďže v konaní žalovaný nepreukázal, žeby do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej zaplatil čo aj len časť zo žalobcom uplatnenej sumy. O trovách konania súd prvej inštancie v posudzovanom prípade rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol úspešný v rozsahu 13.082,97 eur, neúspešný len v uplatnení sumy 5,- eur, čo súd prvej inštancie považoval za zanedbateľný neúspech žalobcu v tomto konaní. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

6. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie v celom rozsahu, a to z dôvodov uvedených v ustanovení § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP. Podľa žalovaného porušenie práva na spravodlivý proces zakladá arbitrárne a vnútorne protirečivé odôvodnenie rozsudku vo viacerých jeho častiach. Žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nesúhlasil s jeho námietkou týkajúcou sa platnosti zmluvy o výkone správy a zopakoval, že v priebehu celého konania netvrdil, že podpisy na zmluve nepatria jeho štatutárnemu orgánu, len namietal, že podpis druhého člena je na samostatnom neočíslovanom papieri pripojenom k zmluve o výkone správy, kde je len bez dátumu uvedený text: „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a nasledujú dva podpisy. S poukazom na výpis z obchodného registra opakovane namietal, že zmluvu nepodpísal spôsobom ustanoveným vo výpise z obchodného registra, kedy pre platnosť právneho úkonu sa vyžaduje podpis dvoch členov predstavenstva. Žalovaný tiež opätovne namietal, že pri 61 bytoch podpísalo zmluvu o výkone správy len 22 vlastníkov, 11 vlastníkov bytov zmluvu nepodpísalo a pri 28 bytoch vo vlastníctve žalovaného chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu, teda ani podmienka podpisu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov nebola splnená. Žalovaný následne opätovne poukázal na ustanovenie § 544 ods. 2 OZ a zopakoval jeho argumentáciu, že výška zmluvnej pokuty nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Žalovaný ďalej namietal, že súd prvej inštancie napriek skutočnosti, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, výšku zmluvnej pokuty nepovažoval za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Žalovaný mal za to, že v danej veci je teda potrebné postupovať podľa § 52 a nasl. OZ a zákona o ochrane spotrebiteľa. Ďalej žalovaný s odkazom na rozsudok Okresného súdu Prievidza sp.zn. 15C/7/2011-100 zo dňa 14.03.2011 namietal, že zmluva o výkone správy neobsahuje žiadnu sankciu, resp. zmluvnú pokutu pri prípadnom porušení, resp. nesplnení povinností správcu (žalobcu). Vyjadril názor, že aj napriek skutočnosti, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov, zmluvná pokuta vo výške 36,5 % ročne je podľa jeho názoru neprijateľnou podmienkou zmluvy o výkone správy, ktorá má spotrebiteľský charakter. Na základe uvedených skutočností žalovaný navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

7. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného sa nestotožnil s názorom ani hodnotením skutkového stavu vyjadreným v podanom odvolaní a mal za to, že podané odvolanie je nedôvodné. Súd prvej inštancie sa podľa názoru žalobcu vysporiadal so všetkými právne a skutkovo relevantnými otázkami a náležitým spôsobom odôvodnil svoje rozhodnutie. K odvolaciemu dôvodu žalovaného týkajúceho sa porušenia práva na spravodlivý proces, žalobca uviedol, že žalovaný pokladal za porušenie tohto práva arbitrárne a vnútorne protirečivé odôvodnenie rozsudku vo viacerých častiach, ktoré však ďalej relevantným spôsobom neodôvodnil a nekonkretizoval. Podľa žalobcu neexistujú žiadne relevantné skutočnosti, ktoré by odôvodňovali dôvodnosť tohto odvolacieho dôvodu. Žalobca k opätovnej námietke žalovaného týkajúcej sa platnosti zmluvy o výkone správy naďalej tvrdil, že domnienky žalovaného, že ide o pripojenú stranu k zmluve o výkone správy a poukazovanie na formálne nedostatky zmluvy, sú iba jeho účelovým a ničím nepreukázaným tvrdením v snahe vyhnúť sa povinnosti úhrady zmluvnej pokuty. Žalobca s poukazom na úplný výpis z obchodného registra žalovaného zotrval na svojom názore a stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že v danom čase bola zmluva riadne podpísaná

vtedajším predsedom predstavenstva žalovaného a vtedajším členom predstavenstva žalovaného. Poukázal v tejto súvislosti aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 1Cob/92/2017 zo dňa 07.06.2018. K poukazu žalovaného na počet podpisov vlastníkov bytov predmetného bytového domu, ktorým spochybňoval hlasovanie vlastníkov týkajúce sa uzatvorenia a podpisu zmluvy o výkone správy, žalobca uviedol, že takéto konanie žalovaného, ktorým v súčasnosti po viac ako 20tich rokoch od jej uzavretia spochybňuje platnosť zmluvy o výkone správy, je nutné považovať výslovne za účelové. V tejto súvislosti poukázal na to, že žalovaný nikdy nevyužil svoje právo vlastníka obrátiť sa na príslušný súd vo veci posúdenia platnosti hlasovania. Následne žalobca argumentoval aj tým, že žalovaný od uzavretia zmluvy o výkone správy sa cítil byť viazaný predmetnou zmluvou takmer 17 rokov, počas ktorých si plnil svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy. K odvolaciemu dôvodu žalovaného týkajúceho sa nesprávneho právneho posúdenia, žalobca uviedol, že keďže žalovaný v odvolaní k nemu neuviedol žiadny dôvod ani argumentáciu, ktorými by spochybnil správnosť právneho posúdenia veci, považuje ho za irelevantný a nedôvodný. K argumentácii žalovaného, že v danej veci bolo potrebné postupovať podľa ustanovenia § 52 a nasl. OZ a zákona o ochrane spotrebiteľa, žalobca uviedol, že mu nie je zrejmé, ktorým ustanovením zákona o ochrane spotrebiteľa sa súd prvej inštancie neriadil, keďže žalovaný túto svoju námietku o žiadne z ustanovení tohto zákona neoprel a ani žiadne ustanovenie v odvolaní neuviedol. Následne žalobca poukázal na viaceré rozhodnutia slovenských súdov, ktoré dohodnutú zmluvnú pokutu 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v podmienkach daných veci nepovažovali za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ani v rozpore s dobrými mravmi. K odkazu žalovaného na rozsudok Okresného súdu Prievidza sp.zn. 15C/7/2011-100 zo dňa 14.03.2011, žalobca uviedol, že táto argumentácia žalovaného vyznieva až zarážajúco v situácii, kedy si žalovaný dlhodobo vedome neplnil svoje základné povinnosti vlastníka bytu. Z tohto pohľadu sa javí žalobcovi nelogická argumentácia poukazujúca na nerovnováhu účastníkov zmluvného vzťahu z dôvodu, že v zmluve o výkone správy nie je dohodnutá zmluvná pokuta aj pre správcu. S poukazom na uvedené mal žalobca za to, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je po právnej i vecnej stránke správne a preto žiadal, aby ho odvolací súd potvrdil a žalovaného zaviazal na náhradu trov odvolacieho konania.

8. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v medziach uplatnených odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

9. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci (pozri odsek 1.1., 1.2.), keď vykonal dostatočné dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti podanej žaloby. Následným zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým záverom. Žalovaný v odvolaní namieta, že došlo k nesprávne posúdeniu platnosti uzatvorenia zmluvy o výkone správy, keď táto je zo strany žalovaného podpísaná iba predsedom predstavenstva za jednotlivé byty, avšak podľa výpisu z obchodného registra právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva. Namieta teda aj, že nedošlo k platnej dohode o zmluvnej pokute, keď túto možno dojednať len písomne. Keďže chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu žalovaného, dohodnutá zmluvná pokuta nie je pre žalovaného v tejto časti záväzná. Ďalej namieta, že keďže zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter je zmluvná pokuta vo výške 36,5 % ročne neprijateľnou podmienkou zmluvy o výkone správy. Odvolací súd uvádza, že ide o námietky, ktoré boli prednášané zo strany žalovaného aj počas konania pred súdom prvej inštancie a tento sa s nimi zaoberal a posúdenie otázky platnosti uzatvorenia zmluvy o výkone správy uviedol v bode 33. odôvodnenia rozsudku a s námietkou neprímernej zmluvnej podmienky ohľadom výšky zmluvnej pokuty sa vysporiadal v bode 35 odôvodnenia rozsudku. Odvolací súd sa s odôvodnením súdu prvej inštancie k týmto otázkam plne stotožňuje. K platnosti uzatvorenia zmluvy o výkone správy odvolací súd dopĺňa, že z rozhodovacej činnosti v zmysle 186 ods. 1 CSP sú známe závery vyslovené v rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 1Cob/92/2017 zo dňa 07.06.2018, v ktorom sa krajský súd v obdobnom spore rovnakého žalovaného vyjadril aj k rovnakej námietke žalovaného, keď k zapísanému spôsobu konania za žalovaného uviedol, že: "síce je pravda, že takto znie zapísaný spôsob konania za družstvo žalovaného, ale zároveň prvá veta znie, že za družstvo konajú navonok jeho predseda a podpredseda. Zároveň je potrebné rozlišovať medzi členom predstavenstva a jeho predsedom. V kontexte celého zapísaného spôsobu konania je potom možné dedukovať, že ak nekoná predseda alebo podpredseda, môžu konať za družstvo jeho dvaja členovia." Ak teda z výpisu z Obchodného registra Slovenskej republiky žalovaného vyplýva spôsob konania za žalovaného tak, že za predstavenstvo koná

navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje pri rokovaní predstavenstva podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva, je v spojení s vyššie uvedeným právnym názorom krajského súdu možné konštatovať, že ak za žalovaného podpísal zmluvu o výkone správy predseda predstavenstva sám, konal v súlade so zapísaným spôsobom konania vyplývajúcim z Obchodného registra Slovenskej republiky žalovaného. Závery prijaté v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 1Cob/92/2017 neboli spochybnené ani na základe dovolania žalovaného proti tomuto rozhodnutiu, keď Najvyšší súd SR uznesením sp.zn. 5Obdo/94/2018 zo dňa 23. mája 2019 dovolanie žalovaného odmietol. Námietka žalovaného ohľadne nedodržania spôsobu podpisovania za žalovaného preto nie je v tomto kontexte dôvodná. Okrem vyššie uvedeného, odvolací súd uvádza aj, že nie je bez významu, že na ďalšej strane zmluvy (bez číselného označenia / č.l. 16 spisu/) sa nachádza text: "Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí:" a ďalej sa tam nachádzajú dva podpisy P.. E. Č. a P.. K.Í. D. (v tom čase člena predstavenstva žalovaného). Námietka žalovaného, že zmluvu podpísal len predseda predstavenstva, nie je dôvodná ani z tohto pohľadu, keď je zmluva o výkone správy podpísaná dvoma členmi predstavenstva. Žalovaný svoj postoj k ratifikácii zmluvy vo vzťahu k podpisom dvoch štatutárnych zástupcov deklaroval už v čase podpisu predmetnej zmluvy tým, že podpis jedného štatutárneho zástupcu bol priamo v podpisovom hárku a podpis druhého štatutárneho zástupcu bol na prílohe (osobitný list predmetnej Zmluvy). Teda námietku žalovaného, že zmluva o výkone správy nebola riadne podpísaná štatutárnymi zástupcami žalovaného, vyhodnotil odvolací ako nedôvodnú. Odvolací súd dopĺňa aj, že žalovaný sa nemôže úspešne domáhať ochrany svojich práv argumentáciou, ktorá je založená na skutkovom základe, ktorý spôsobil sám. Odvolací súd poukazuje aj názor vyslovený v rozsudku Krajského súdu v Bratislave, sp.zn. 6Co/118/2022, ktorý riešil rovnakú otázku platnosti zmluvy o výkone správy uzatvorenú aj so žalovaným, a teda vyslovil nasledovné: „Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 112/B vyplýva, že predmetom činnosti žalovaného je poskytovanie alebo zabezpečovanie plnení poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov, správa a údržba bytového a nebytového fondu, čo je nepochybne činnosť plne súvisiaca s činnosťou a službami pokrytými a zabezpečovanými v súlade so Zmluvou o výkone správy uzavretou so žalobcom. Týmto chce odvolací súd upriamiť pozornosť na to, že žalovaný profesne ako aj právne musel bezpochyby pri uzatváraní predmetnej Zmluvy vedieť, aké náležitosti má zmluva obsahovať akým spôsobom má byť uzatvorená a sám za seba žalovaný bezpochyby musel vedieť, kto má za žalovaného zmluvu podpísať. Je nielen prirodzené a logické, že právnická osoba pri svojej činnosti sa správa ako riadny hospodár a koná s odbornou starostlivosťou, ale v konečnom dôsledku tieto úlohy právnickým osobám ukladá priamo Obchodný zákonník. V kontexte uvedeného odvolací súd preto zastáva názor, že ľahostajnosť, nepozornosť alebo nevedomosť žalovaného pri uzatváraní a podpisovaní predmetnej Zmluvy, sú pri posúdení obsahových a formálnych náležitostí Zmluvy, irelevantné (žalovaný namieta formálne náležitosti zmluvy). Uvedený právny názor odvolací súd podporne opiera aj o názor žalobcu, s ktorým sa plne stotožňuje, a to, že v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a ani v zmysle Občianskeho zákonníka žalovaný nevyužil svoje právo ako vlastníka, obrátiť sa na príslušný súd vo veci posúdenia platnosti hlasovania, resp. samotnej Zmluvy o výkone správy, a vo vzťahu k vyúčtovaniu, nevyužil právnu ochranu titulom napr. reklamácie vyúčtovania. Preto podľa názoru odvolacieho súdu je absurdné, aby žalovaný po dvadsiatich rokoch od uzavretia Zmluvy o výkone správy (uzavretá dňa 16.08.2001), po tom čo žalobca v zmysle uzavretej Zmluvy plnil a zabezpečoval služby a žalovaný poskytnuté služby vyplývajúce zo Zmluvy prijímal, namietať jej platnosť, keď podľa názoru žalovaného, Zmluva nebola podpísaná dvomi štatutárnymi zástupcami žalovaného v súlade s výpisom z obchodného registra, že Zmluva nebola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, a že dojednaná výška zmluvnej pokuty je v rozpore s § 3 Občianskeho zákonníka.“ Odvolací súd sa plne stotožňuje aj s danou argumentáciou.

10. K námietke žalovaného, že zmluvná pokuta vo výške ako je dohodnutá v zmluve o výkone správy je neprijateľnou zmluvnou podmienkou s ohľadom k tomu, že zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou, odvolací súd uvádza nasledovné. Z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1Vcdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021, vyplýva, že pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. Predmetná zmluva má aj voči žalovanému charakter zmluvy spotrebiteľskej, čo však správne konštatoval aj súd prvej inštancie. Súdom prvej inštancie však predniesol aj argumentáciu, ktorou správne ustálil, že dojednanie o výške zmluvnej pokuty 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v podmienkach danej veci nie je možné považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Ustanovenia

zákona o vlastníctve bytov vo vzťahu k zmluve o výkone správy vychádzajú predovšetkým zo zásady zmluvnej voľnosti. Preto okrem zákonných povinností si môžu zmluvné strany v zmluve o výkone správy určiť aj iné povinnosti nad rámec zákona. Keďže predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie riadnej prevádzky, údržby a opráv domu, je zmluvná pokuta jedným z prostriedkov ako zabezpečiť plnenie základnej povinnosti vlastníkov uhrádzať preddavky na náklady spojené s užívaním bytu, príspevky do fondu opráv a ich vyúčtovanie. Tejto povinnosti sa vlastníci nemôžu zbaviť, ustanovenie § 10 zákona č. 183/1992 Z.z., ktoré rieši finančné záležitosti spojené so správou domu je ustanovením kogentným. Zmluvná pokuta ako jeden zo zabezpečovacích prostriedkov (§ 544, § 545 OZ) je samostatným nárokom, jej zmyslom a účelom je zaistiť splnenie povinnosti, donútiť dlžníka pod hrozbou majetkovej sankcie riadne splniť záväzok. Dojednaná zmluvná pokuta má preto zabrániť porušeniu povinnosti. Okrem uvedeného je zmyslom zmluvnej pokuty aj náprava ujmy, ktorá vznikne v dôsledku porušenia povinnosti dlžníkom. Zároveň je aj trestom pre toho, kto povinnosť porušil, keď z ustanovenia § 544 Občianskeho zákonníka vyplýva, že povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu je nezávislá na vzniku škody. Je nepochybné, že bez úhrad zálohových platieb (úhrad za plnenia spojená s užívaním bytov), platieb do fondu údržby a opráv vlastními bytov riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre byt toho, kto je so zaplatením zálohových platieb alebo nedoplatkov z vyúčtovania v omeškaní, ale aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov vlastníci platia na spoločný účet, ktorého majiteľmi sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nie správca. V zásade si vlastníci určujú aj výšku týchto úhrad. Zmluvná pokuta je spoločným výnosom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, slúži na ochranu splnenia ich spoločnej povinnosti voči tvorbe prostriedkov potrebných na prevádzku a údržbu bytového domu, a prostriedkov pre dodávku služieb potrebných pre riadne užívanie bytov a nebytových priestorov, teda pre výkon vlastníctva. Vzhľadom na význam zabezpečenej povinnosti v podmienkach danej veci nie je možné dospieť k záveru, že by dojednanie o výške zmluvnej pokuty 0,1 % denne, teda 36,5 % ročne bolo pre rozpor so zákonom, ako neprijateľná zmluvná podmienka v spotrebiteľskej zmluve, neplatné. Z uvedeného dôvodu je podľa názoru odvolacieho súdu plne na mieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti aj s dennou sadzbou 0,1 % z dlžnej sumy (36,5 % ročne), keď každý deň omeškania s úhradou môže mať značný vplyv na schopnosť zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov, pri ktorých je správca tiež povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom. S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti vlastníkov riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa odvolacieho súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nepredstavuje žiadnu formu úžery ani konania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka a nekalú obchodnú prax, a preto žalovanému v dôsledku jeho omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. Odvolací súd dopĺňa, že všeobecné súdy v Slovenskej republike ani zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe (0,25 % denne) nepovažujú za neprímerane vysokú a rozpornú s dobrými mravmi, a preto je napadnutý rozsudok v súlade s rozhodovacou praxou iných všeobecných súdov v Slovenskej republike.

11. S ohľadom na vyššie uvedené odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie dospel k správneému záveru, rozhodol vecne a právne správne a preto rozsudok súdu prvej inštancie odvolací súd ako vecne správny potvrdil (§ 387 odsek 1 CSP).

12. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

13. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 CSP).

(1) Dovolanie podľa § 421 Ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 CSP).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 CSP).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).